

Woonwensen 2003

Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Huishoudens en hun woonsituatie	4
2.1. Sociaal-economische positie	4
2.2. Aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid	5
2.3. Betaalbaarheid en scheefheid	6
2.4. Woningtype en grootte	8
2.5. Verkoop van huurwoningen	9
3. Woonsatisfactie en verhuisgeneigdheid	10
3.1. Tevredenheid met woning en woonomgeving	10
3.2. Verhuisgeneigdheid	11
3.3. Verhuismotieven	14
4. Gewenste woning en woonomgeving	16
4.1. Huren of kopen	16
4.2. Gewenste prijsklasse	17
4.3. Gewenst woningtype	19
4.4. Particulier opdrachtgeverschap	20
4.5. Populariteit van woonmilieus	21
5. Vraag en aanbod	23
6. Samenvatting en conclusies	27
Bijlage 1: Begrippenlijst	29
Bijlage 2. Onderzoeksverantwoording	31

1. Inleiding

Woonwensenonderzoek als onderdeel van de Woningmarktmonitor

In augustus 2002 is besloten tot een nieuwe projectperiode van de Woningmarktmonitor in de regio 's-Hertogenbosch. Tegelijkertijd is de regio uitgebreid door de deelname aan het project van de gemeenten Oss, Lith en Maasdonk.

De woningmarktmonitor heeft tot doel om de deelnemende partijen te voorzien van beleidsinformatie. Om hieraan te kunnen voldoen is er behoefte aan:

- kennis van de actuele huisvestingssituatie van huishoudens;
- inzicht in de verhuizingen in de afgelopen periode;
- inzicht in de woningvraag in de komende periode.

Voor de eerste twee onderdelen wordt gebruik gemaakt van diverse gegevensbestanden van de gemeenten en woningcorporaties.

Om invulling te kunnen geven aan het laatste onderdeel was het nodig om een woonwensenonderzoek te houden. Hieraan hebben de zeven gemeenten van het Stadsgewest 's-Hertogenbosch deelgenomen, evenals de gemeenten Lith en Maasdonk. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Companen te Arnhem door middel van telefonische enquêtes.

Na afronding van het veldwerk heeft Companen de bestanden met enquêteresultaten aangeleverd aan bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch. O&S heeft vervolgens de gegevens bewerkt en geanalyseerd en per gemeente een afzonderlijke rapportage opgesteld.

Daarnaast wordt een rapportage op regionaal niveau opgenomen als onderdeel van de Woningmarktmonitor 2002/2003.

Woonwensen gemeente Sint-Michielsgestel in kaart gebracht

Deze rapportage behandelt de uitkomsten van de woonwensenenquête in de gemeente Sint-Michielsgestel.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 worden de kenmerken en de huisvestingssituatie besproken van de huishoudens in de gemeente. Thema's zijn: 'aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid', 'omvang van de kernwoningvoorraad', 'scheefwonen' en 'verkoop van huurwoningen'.
- hoofdstuk 3 gaat over woonsatisfactie en verhuisgeneigdheid. Besproken wordt in welke mate mensen tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. Er wordt een relatie gelegd met verhuisgeneigdheid en met de motieven om te willen verhuizen.
- woonwensen komen aan de orde in hoofdstuk 4. Niet alleen favoriete woningtypes en gewenste prijsklassen passeren de revue, maar ook de thema's 'particulier opdrachtgeverschap' en 'woonmilieus'.
- in hoofdstuk 5 worden vraag en aanbod tegenover elkaar gesteld om de knelpunten op de lokale woningmarkt zichtbaar te maken.
- tenslotte worden in hoofdstuk 6 de belangrijkste conclusies uit het voorgaande samengevat.
- als bijlagen zijn een begrippenlijst en een verantwoording van het onderzoek opgenomen.

Leeswijzer bij de tabellen

De tabellen in dit rapport zijn in veel gevallen voorzien van een totaalkolom met daarin ramingen van absolute aantallen. Als gevolg van afronding kan het voorkomen, dat deze niet precies optellen tot het eindtotaal. Verder worden de enquêteresultaten doorgaans gepresenteerd als een percentage. Het is mogelijk, dat daarbij incidenteel onlogische of extreme waarden worden aangetroffen. In het algemeen is dat het gevolg van een gering aantal waarnemingen, tenzij in de tekst een andere verklaring wordt gegeven. Tot slot moet bij de interpretatie van de cijfers bedacht worden dat het gaat om een steekproef. De gepresenteerde percentages kennen een zekere bandbreedte, die tot plus of min 5 à 6 procentpunt kan bedragen (bijvoorbeeld 47% betekent 42% tot 52%; zie ook bijlage 2).

2. Huishoudens en hun woonsituatie

2.1. Sociaal-economische positie

De gemeente Sint-Michielsgestel telt ruim 10.000 zelfstandig wonende huishoudens, verspreid over de kernen Sint-Michielsgestel, Berlicum, Den Dungen en Gemonde.

Diverse kenmerken van deze huishoudens, ook in relatie tot de woning die ze bewonen, komen reeds aan de orde in het kader van de jaarlijkse Woningmarktmonitor. Een uitvoerige analyse daarvan naar aanleiding van dit woonwensenonderzoek blijft daarom achterwege. In de navolgende uitwerking wordt vooral aandacht besteed aan enkele huishoudenskenmerken van sociaal-economische aard, aangezien deze dimensie ontbreekt in de Woningmarktmonitor.

Veel hoge inkomens, maar ook opvallend veel lage inkomens

Een kwart van alle huishoudens heeft een (huishoudens)inkomen van meer dan 2 maal modaal. Dat is een relatief hoog aandeel vergeleken met andere gemeenten.

Maar ook aan de andere kant van het inkomensspectrum doet zich een concentratie voor: bijna 40% heeft een benedenmodaal inkomen. Verreweg de meeste van de oudere huishoudens (met name de gepensioneerden) vallen in deze categorie, maar ook een groot deel van de jongere alleenstaanden.

Kenmerken van huishoudens naar inkomensklasse				
	tot modaal	1-2x modaal	>2x modaal	aantal
Leeftijd				
tot 30 jaar	21%	45%	34%	600
30-54 jaar	25%	41%	34%	5.300
55-64 jaar	43%	43%	13%	1.800
65-74 jaar	63%	28%	8%	1.600
75 jaar e.o.	73%	12%	15%	800
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	61%	35%	4%	700
alleenstaand >= 55 jaar	72%	27%	1%	1.200
meerpers. met kinderen < 55 jaar	19%	47%	34%	3.600
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	15%	35%	50%	1.500
meerpersoons >= 55 jaar	51%	33%	15%	3.000
Aantal inkomens				
eenverdiener, alleenstaand	67%	31%	3%	1.900
eenverdiener, meerpersoonshuish	45%	37%	18%	2.200
tweeverdieners	24%	41%	35%	6.000
Inkomensbron				
betaalde arbeid <55 jaar	21%	43%	36%	5.500
betaalde arbeid >55 jaar	32%	52%	16%	900
uitkering <55 jaar	78%	9%	13%	400
uitkering/pensioen >55 jaar	64%	25%	11%	3.300
Totaal	38%	38%	24%	100%
	3.800	3.800	2.500	10.100

Driekwart van de meerpersoonshuishoudens heeft meer dan één inkomen

Het grootste aandeel hoge inkomens wordt uiteraard aangetroffen bij tweeverdienershuishoudens. 75% van de meerpersoonshuishoudens is tweeverdiener, waarvan één op de drie meer dan twee maal modaal verdient. Stellen zonder kinderen hebben veel vaker een hoog inkomen dan gezinnen met kinderen. Het traditionele kostwinnersgezin leeft gemiddeld genomen op een welvaartsniveau dat ligt tussen dat van de alleenstaande en de tweeverdiener.

In 95% van de huishoudens jonger dan 55 jaar wordt betaalde arbeid verricht. Van de huishoudens tussen 55 en 65 jaar is dat 50%.

2.2. Aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid

De aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid wordt in het algemeen gedefinieerd op basis van *besteedbaar inkomen* en huishoudensgrootte. In het kader van dit onderzoek worden alleenstaanden met een *netto maandinkomen* tot €1.250 tot de aandachtsgroep gerekend, evenals meerpersoons-huishoudens met een inkomen tot €1.500.

De helft van alle alleenstaanden en 55-plussers behoort tot de aandachtsgroep

In Sint-Michielsgestel blijkt 35% van de huishoudens tot de aandachtsgroep te behoren. Dat is een vrij hoog percentage, ook vergeleken met omliggende gemeenten ¹. In aantal betreft het 3.500 huishoudens.

Het zijn vooral alleenstaanden en de huishoudens boven de 55 jaar die deel uitmaken van de aandachtsgroep: de helft van hen kan ertoe gerekend worden. Boven de 65 jaar is dat aandeel nog groter. De aandachtsgroep in zijn geheel bestaat voor driekwart uit alleenstaanden en 55-plussers.

Huishoudens die wel of niet tot de aandachtsgroep behoren naar kenmerken			
	Aandachtsgroep	Niet-aandachts- groep	Totaal
Leeftijd			
tot 30 jaar	21%	79%	600
30-54 jaar	23%	77%	5.300
55-64 jaar	41%	59%	1.800
65-74 jaar	56%	44%	1.600
75 jaar e.o.	65%	35%	800
Huishoudenstype			
alleenstaand < 55 jaar	49%	51%	700
alleenstaand >= 55 jaar	50%	50%	1.200
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	19%	81%	3.600
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	15%	85%	1.500
meerpersoons >= 55 jaar	51%	49%	3.000
Aantal inkomens			
eenverdiener, alleenstaand	49%	51%	2.000
eenverdiener, meerpersoonshuishouden	45%	55%	2.200
tweeverdieners	24%	76%	5.900
Inkomensbron			
betaalde arbeid <55 jaar	19%	81%	5.600
betaalde arbeid >55 jaar	32%	68%	900
uitkering <55 jaar	78%	22%	400
uitkering/pensioen >55 jaar	56%	44%	3.200
Totaal	35%	65%	100%
	3.500	6.600	10.100

60% van de aandachtsgroep bewoont een koopwoning

Een kwart van de koopwoningen wordt bewoond door huishoudens uit de aandachtsgroep. Dat zijn voor een belangrijk deel ouderen met een bescheiden pensioen. In totaal bestaat de aandachtsgroep voor 60% uit bewoners van een koopwoning. De rest is aangewezen op de huursector, wat betekent dat twee van de drie huurwoningen bewoond worden door een huishouden uit deze groep.

Aangezien het voor een belangrijk deel gaat om alleenstaanden en ouderen, is het percentage van de aandachtsgroep relatief groot in kleine en in gestapelde woningen.

¹ Gezien de nauwkeurigheidsmarges van de steekproef ligt het werkelijke percentage waarschijnlijk tussen 29% en 41%.

Huishoudens die wel of niet tot de aandachtsgroep behoren naar woningkenmerken			
	Aandachtsgroep	Niet-aandachtsgroep	Totaal
Eigendomsverhouding			
huurwoning	66%	34%	2.100
koopwoning	26%	74%	8.000
Bouwwijze			
vrijstaand/twee-onder-één-kap	27%	73%	6.600
rijtje	43%	57%	2.800
gestapeld	75%	25%	800
Aantal kamers			
1-3 kamers	63%	37%	1.500
4-5 kamers	34%	66%	6.800
6+ kamers	12%	88%	1.800
Huurprijsklasse			
tot €307	75%	25%	500
€307-440	69%	31%	1.200
€440-565	52%	48%	300
meer dan €565	17%	83%	100
Waarde koopwoning			
tot €200.000	65%	35%	800
€200-300.000	27%	73%	3.000
€300-400.000	27%	73%	1.900
meer dan €400.000	12%	88%	2.300
Totaal	35%	65%	100%
	3.500	6.600	10.100

2.3. Betaalbaarheid en scheefheid

Het is van belang dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen, voorzover die op de huursector zijn aangewezen. Betaalbaar betekent in dit geval woningen met een kale huur tot €440 per maand.

Het aantal betaalbare huurwoningen is ruim voldoende om de aandachtsgroep te huisvesten.

Van de 2.100 huurwoningen heeft 80% een huur van minder dan €440 per maand. Het gaat hier dus om ca. 1.700 woningen.

In het vorige bleek dat er in Sint-Michielsgestel 3.500 huishoudens zijn die tot de aandachtsgroep behoren. Daarvan zijn er ongeveer 1.400 aangewezen op de huursector. Per saldo is de betaalbare huurwoningvoorraad dus groot genoeg om onderdak te bieden aan de aandachtsgroep.

Hiermee is niet alles gezegd, omdat niet al deze huishoudens in een betaalbare woning wonen. Er is sprake van scheefheid.

Scheefheid betekent, dat het huishoudensinkomen niet in reële verhouding staat tot de woonlasten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen *goedkope* scheefheid en *dure* scheefheid. In het kader van dit onderzoek wordt gesproken van goedkope scheefheid als huishoudens in een huis wonen tot €307 bij een inkomen boven €1.500, of in een huis tussen €307 en €440 bij een inkomen boven €1.750. Dure scheefheid betreft huishoudens uit de aandachtsgroep in een woning duurder dan €440 (bij 1 of 2 personen) of €471 (bij meer personen).

350 huurders wonen goedkoop

21% van de huurwoningen tot €440 wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen meer zouden kunnen betalen. De helft van hen besteedt nog geen 20% van het netto inkomen aan huur.

150 huurders wonen te duur

Van de huishoudens uit de aandachtsgroep die aangewezen zijn op een huurwoning, woont 11% te duur. Soms zijn zij meer dan 40% van hun inkomen kwijt aan huur.

Bewoners van huurwoningen naar prijsklasse					
	tot €307	€307-440	€440-565	vanaf €565	Totaal
Netto huishoudensinkomen					
tot €1.000	61%	19%	36%	8%	600
€1.000-1.500	15%	52%	48%	18%	900
€1.500-2.250	11%	20%	12%	0%	300
€2.250-3.000	2%	5%	0%	58%	100
vanaf €3.000	11%	5%	4%	15%	100
	100%	100%	100%	100%	2.100
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	30%	13%	20%	27%	300
alleenstaand >= 55 jaar	22%	17%	26%	31%	500
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	18%	33%	9%	31%	500
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	7%	9%	21%	6%	200
meerpersoons >= 55 jaar	23%	27%	24%	5%	500
	100%	100%	100%	100%	2.100

Weinig kans voor mensen met hooguit modaal om een huis te kopen

Er staan niet veel koopwoningen onder de €200.000 in Sint-Michielsgestel: slechts 10% van de koopvoorraad. Bijna tweederde ervan wordt bewoond door huishoudens uit de aandachtsgroep, 30% huisvest een alleenstaande.

In één op de vijf huizen boven de €200.000 woont een aandachtsgroephuishouden. Meestal gaat het dan om ouderen.

Van de duurste koopwoningen wordt de helft bewoond door oudere huishoudens

Het gros van alle koopwoningen is duurder dan €300.000. Uiteraard bieden deze doorgaans onderdak aan huishoudens met een hoger inkomen. Dat zijn voornamelijk meerpersoons-huishoudens, waarvan de helft met, de helft zonder kinderen is. Het duurste segment (vanaf €400.000) wordt voor een groot deel bewoond door oudere huishoudens.

Bewoners van koopwoningen naar prijsklasse					
	tot €200.000	€200-300.000	€300-400.000	vanaf €400.000	Totaal
Netto huishoudensinkomen					
tot €1.000	26%	3%	6%	2%	600
€1.000-1.500	31%	25%	15%	8%	1.700
€1.500-2.250	17%	17%	21%	16%	1.600
€2.250-3.000	8%	30%	19%	25%	1.800
vanaf €3.000	18%	25%	39%	50%	2.300
	100%	100%	100%	100%	8.000
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	17%	8%	0%	1%	400
alleenstaand >= 55 jaar	13%	7%	3%	6%	700
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	28%	32%	44%	47%	3.100
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	24%	21%	30%	6%	1.300
meerpersoons >= 55 jaar	18%	32%	22%	40%	2.500
	100%	100%	100%	100%	8.000

2.4. Woningtype en grootte

Weinig kleine woningen

Tweederde van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen met 4 of 5 kamers. Slechts 15% van alle huizen, gelijkelijk verdeeld over eengezins en meergezins, is kleiner. Overigens zijn bijna alle meergezinswoningen klein. Deze kleine woningen worden voor ca. 70% bewoond door 55-plussers, de rest grotendeels door jongere alleenstaanden.

Grote woningen, met 6 of meer kamers, bieden merendeels onderdak aan gezinnen met kinderen. Eén op de drie wordt bewoond door een tweepersoonshuishouden.

Kenmerken van huishoudens naar woningtype	Eengezinswoning			Meergezinswoning		Totaal
	tot 3 kam	4-5 kam	6+ kam	tot 3 kam	4-5 kam	
Netto huishoudensinkomen						
tot €1.000	21%	9%	2%	61%	-	1.200
€1.000-1.500	36%	29%	12%	20%	0%	2.600
€1.500-2.250	37%	18%	17%	12%	0%	1.900
€2.250-3.000	6%	20%	28%	0%	0%	1.900
vanaf €3.000	0%	24%	41%	8%	0%	2.500
	100%	100%	100%	100%	100%	10.100
Huishoudenstype						
alleenstaand < 55 jaar	13%	7%	2%	23%	0%	700
alleenstaand >= 55 jaar	29%	9%	2%	42%	50%	1.200
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	13%	38%	52%	0%	0%	3.600
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	8%	19%	12%	4%	27%	1.500
meerpersoons >= 55 jaar	38%	28%	32%	31%	23%	3.000
	100%	100%	100%	100%	100%	10.100

De gemiddelde huishoudensgrootte is in de afgelopen decennia voortdurend gedaald. Deze trend zal voorlopig nog aanhouden gezien de sterke vergrijzing van de bevolking in de komende decennia. Vooral het aantal alleenstaanden zal flink stijgen. Hoewel ook de individuele ruimtebehoefte van bewoners fors is toegenomen, is het de vraag in hoeverre de bestaande woningvoorraad aansluit op deze ontwikkelingen, als gelet wordt op woninggrootte. In dit onderzoek komt de grootte van huidige en gewenste woning uitsluitend tot uitdrukking in het aantal kamers, omdat dit gegeven eenvoudig meetbaar is.

3.000 huishoudens wonen behoorlijk ruim

30% van alle huishoudens beschikt over een royale hoeveelheid woonruimte. 1.100 alleenstaanden wonen in een huis met 4 of meer kamers, 1.900 tweepersoonshuishoudens hebben 5 of meer kamers ter beschikking. In 60% van de gevallen gaat het om huishoudens boven de 55 jaar, die een ruime eengezinswoning bewonen.

Minstens 150 huishoudens wonen veel te krap

Ongeveer 150 gezinnen met kinderen bewonen een woning met niet meer dan 3 kamers. Het aantal kleinbehuisden lijkt daarmee vrij beperkt. Een exact aantal kan hiervoor overigens niet gegeven worden, omdat het onderzoek geen uitsluitsel geeft over het aantal kinderen dat een gezin telt. Bovendien is de ruimtebehoefte van huishoudens natuurlijk niet alleen afhankelijk van het aantal personen. Verder is het aantal kamers een slechte indicator voor de beschikbare hoeveelheid woonruimte, omdat het niets zegt over het woonoppervlak. Een kleine woonkamer kan op zich al aanleiding zijn om zich krapbehuisd te voelen.

2.5. Verkoop van huurwoningen

Door de sterke prijsstijging van koopwoningen in de laatste jaren is het segment, waarop de doorsnee huurder zich richtte als hij ging kopen, sterk gekrompen. Ruwweg is dat het segment tot €200.000. Zoals hierboven bleek, valt in Sint-Michielsgestel nog slechts 10% van de koopvoorraad hier in. Om tegemoet te kunnen komen aan de vraag wordt wel eens de mogelijkheid geopperd van verkoop van huurwoningen aan de zittende bewoners.

36% van de huurders wil de huidige woning kopen

Onder bewoners van huurwoningen is grote belangstelling om de huidige woning tegen marktprijs te kopen. 21% is dat zeker van plan als de mogelijkheid zich voordoet, 14% misschien.

De interesse is vooral groot bij huishoudens onder de 55 jaar. Van hen wil een meerderheid het huis (eventueel) kopen. Vaak zijn het gezinnen met kinderen, maar ook alleenstaanden tonen zich koopbereid. Het zwaartepunt ligt bij de inkomensgroep tussen modaal en tweemaal modaal.

De doorsnee rijtjeswoning is het meest in trek

Voor gestapelde woningen is duidelijk minder belangstelling om die te kopen, evenals voor woningen met een lagere huurprijs. Gewone rijtjeswoningen met 4 of 5 kamers en een huur van rond de €400 zijn het meest gewild.

Huurders naar belangstelling voor aankoop van huidige woning				
	Zeker kopen	Misschien kopen	Niet kopen	Totaal
Leeftijd				
tot 30 jaar	74%	9%	17%	200
30-54 jaar	25%	25%	49%	900
55-64 jaar	9%	9%	81%	400
65-74 jaar	12%	10%	78%	300
75 jaar e.o.	0%	0%	100%	400
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	48%	0%	52%	300
alleenstaand >= 55 jaar	8%	6%	87%	500
meerpersoons met kinderen < 55 jaar	32%	37%	31%	500
meerpersoons zonder kinderen < 55 jaar	22%	19%	58%	200
meerpersoons >= 55 jaar	6%	7%	87%	500
Inkomen				
tot minimum	11%	2%	88%	800
minimum tot modaal	27%	10%	62%	600
modaal tot 2x modaal	41%	26%	32%	500
meer dan 2x modaal	15%	33%	52%	100
Bouwwijze				
vrijstaand/twee-onder-één-kap	31%	7%	62%	400
rijtje	24%	22%	54%	1.100
gestapeld	10%	5%	85%	600
Aantal kamers				
1-3 kamers	12%	4%	84%	800
4-5 kamers	28%	22%	50%	1.200
6+ kamers	22%	0%	78%	100
Huurprijsklasse				
tot €307	15%	7%	78%	500
€307-440	23%	21%	55%	1.200
€440-565	5%	22%	73%	300
meer dan €565	48%	0%	52%	100
Totaal	21%	14%	64%	100%
	400	300	1.400	2.100

3. Woonsatisfactie en verhuigeneigdhed

3.1. Tevredenheid met woning en woonomgeving

Ontevredenheid met de huidige woonsituatie kan leiden tot de wens om te verhuizen. Maar ook als dat niet zo is, is het zinvol een beeld te hebben van de woonsatisfactie van groepen huishoudens. Om een indruk te krijgen van wat zelfstandig wonende huishoudens ervaren aan ongerief over de woning of de woonomgeving, is in het onderzoek gevraagd naar het ondervinden van 'vervelende dingen'.

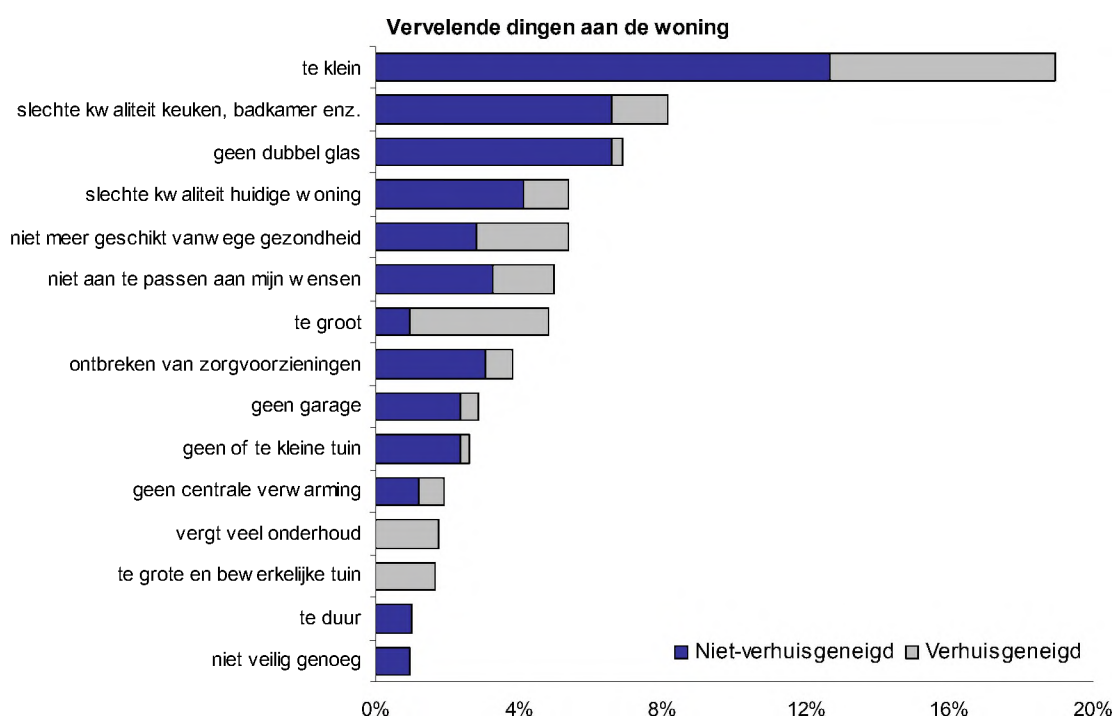
Een kwart van de huishoudens heeft klachten over de huidige woning, 30% over de woonomgeving
 Vergeleken met omliggende gemeenten heeft men niet uitzonderlijk veel te klagen in Sint-Michiels-gestel. Over de woning komen de meeste klachten van huurders en van degenen die willen verhuizen.

Koopwoningbewoners zijn weliswaar een stuk tevredener over hun woning, maar hebben meer aan te merken op de woonomgeving dan huurders. Opvallend is dat verhuigeneigden en niet-verhuigeneigden even vaak klachten hebben over de woonomgeving.

Aandeel huishoudens met klachten over de	woning	woonomgeving	Totaal
Koopwoningbewoners	21%	31%	8.000
Huurders	38%	25%	2.100
Niet-verhuigeneigden	22%	30%	8.300
Verhuigeneigden	32%	28%	1.800
Totaal	24%	30%	10.100

Het meest wordt geklaagd over een te kleine woning

Eén op de vijf huishoudens met commentaar op de woning, vindt dat deze te klein is. Op afstand volgen klachten die het niveau van comfort betreffen.



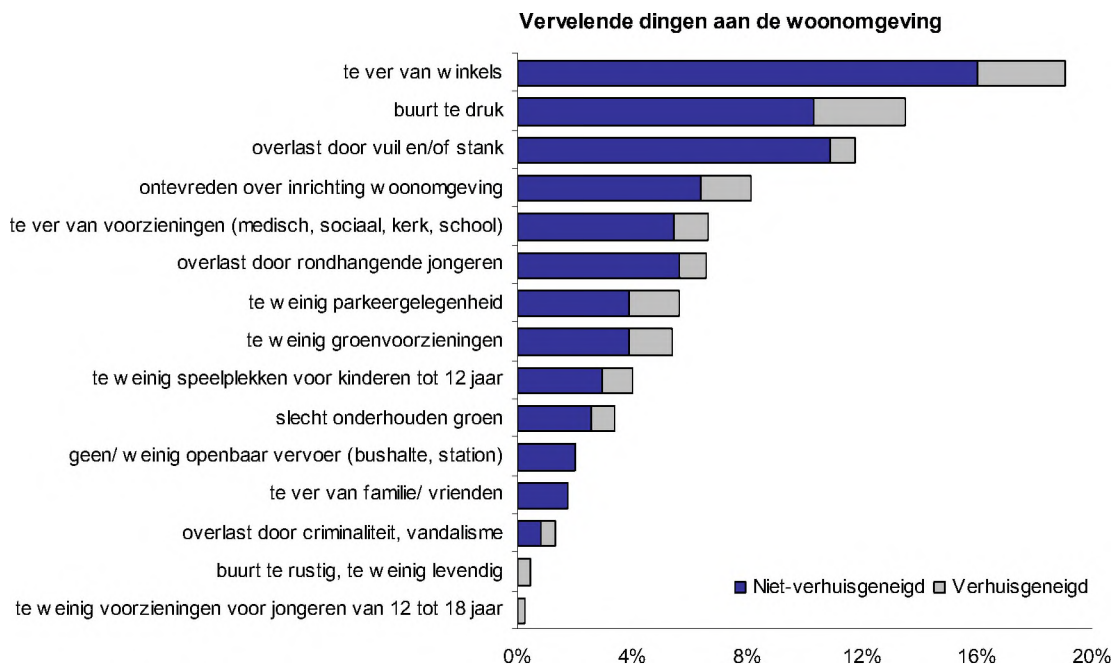
Ook bij verhuigeneigden scoort het argument van een te kleine woning het hoogst. Maar dit wordt onmiddellijk gevolgd door een cluster van opmerkingen, die duidelijk leeftijdgerelateerd zijn: 'woning is te groot', 'is niet meer geschikt vanwege gezondheid', 'vergt veel onderhoud', 'heeft te grote en bewerkelijke tuin'.

Heel vervelend is de grote afstand tot winkelvoorzieningen

Voor degenen die kritiek hebben op de woonomgeving, is het grootste minpunt dat ze zo ver van winkels wonen: één op de vijf signaleert dit.

Andere belangrijke redenen tot klagen zijn 'drukke in de buurt' en 'overlast door vuil of stank'.

Verhuigeneigden noemen dit laatste punt wat minder vaak, maar voor de rest wijken ze in hun appreciatie van de woonomgeving niet erg af van degenen die niet willen verhuizen.



3.2. Verhuigeneigheid

Verhuigeneigheid is in toenemende mate een betrekkelijk begrip. Had een wooncarrière vroeger een zekere voorspelbaarheid, tegenwoordig laat de kritische woonconsument zich meer en meer leiden door toevallige omstandigheden. Een huishouden kan tamelijk tevreden wonen, maar als zich plotseling de ideale woning aandient, kan ineens de wens tot verhuizen ontstaan.

Om inzicht te krijgen in de mate van verhuigeneigheid wordt doorgaans de vraag gesteld of men binnen een bepaalde termijn wenst te verhuizen. Maar om aan de andere kant ook iets te kunnen zeggen over de honkvastheid van zittende huishoudens is aan degenen die ontkennend antwoorden, gevraagd of men ook bij een perfect geschikt aanbod niet zou willen verhuizen.

Twee op de drie zelfstandig wonende huishoudens willen beslist niet verhuizen

Van alle zelfstandig wonende huishoudens in Sint-Michielsgestel wil 64% niet verhuizen, ook niet als zich een geschikt aanbod voordoet. 9% zegt zeker verhuisplannen te hebben, 9% is wat minder stellig. Concreet betekent dit, dat 18% van de zittende huishoudens verhuigeneigd genoemd kan

worden. Dat zijn degenen die de komende jaren als doorstromer de woningmarkt zullen betreden. Hun aandeel is in Sint-Michielsgestel vrij laag; een getal tussen 20 en 30% is gebruikelijk. Daar staat tegenover, dat de 16% die droomt van de perfecte woning, een relatief hoog aandeel vormt.

Verhuiscens van zelfstandig wonende huishoudens	
Is van plan te verhuizen binnen 5 jaar	9%
Is misschien van plan te verhuizen binnen 5 jaar	9%
Is niet van plan te verhuizen, tenzij er een geschikt aanbod is	16%
Is niet van plan te verhuizen	64%
Weet het nog niet	2%
Totaal huishoudens	10.100

Vooraf jongere kleine huishoudens met een middeninkomen dromen van een ideaal huis

Het minst honkvast zijn de huishoudens met een besteedbaar inkomen tussen modaal en twee maal modaal: slechts 53% wil niet verhuizen. Ze zijn niet verhuiscgeneiger dan anderen, maar het aandeel dat droomt van de ideale woning, is veel groter in deze groep: 30% zegt niet te willen verhuizen binnen vijf jaar, tenzij zich een geschikt aanbod voordoet. Hetzelfde geldt voor stellen zonder kinderen jonger dan 55 jaar en (in mindere mate) voor jongere alleenstaanden.

Het meest verhuiscgeneigd zijn de jeugdigen en de alleenstaande senioren

Van de jonge huishoudens tot 30 jaar is bijna 30% verhuiscgeneigd, wat niet verwonderlijk is. Zij staan tenslotte nog aan het begin van hun wooncarrière. Opvallender is de bovengemiddelde verhuiscgeneigdheid van oudere alleenstaanden (27%). Bij de andere leeftijds- en huishoudenscategorien varieert het aandeel verhuiscgeneigden niet erg. Ook het inkomen is geen bepalende factor. Huishoudens uit de aandachtsgroep zijn net zo verhuiscgeneigd als de bovenmodalen.

Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens					
	Zeker verhuizen	Misschien verhuizen	Alleen bij geschikt aanbod	Niet verhuizen	Totaal
Inkomen					
tot modaal	10%	9%	10%	72%	3.900
modaal tot 2x modaal	5%	12%	30%	53%	3.800
meer dan 2x modaal	12%	8%	15%	65%	2.500
Aantal inkomens					
eenverdiener, alleenstaand	11%	13%	10%	65%	1.900
eenverdiener, meerpersoonshuish.	8%	8%	15%	69%	2.200
tweeverdieners	7%	8%	20%	64%	6.000
Aandachtsgroep VROM					
aandachtsgroep	10%	8%	11%	72%	3.500
niet-aandachtsgroep	8%	11%	23%	59%	6.600
Leeftijd					
tot 30 jaar	18%	11%	44%	27%	600
30-54 jaar	7%	9%	19%	65%	5.300
55-64 jaar	11%	7%	10%	72%	1.800
65-74 jaar	9%	11%	11%	69%	1.600
75 jaar e.o.	8%	13%	3%	76%	800
Huishoudenstype					
alleenstaand < 55 jaar	10%	10%	23%	57%	700
alleenstaand >= 55 jaar	12%	15%	2%	70%	1.200
meerpers. met kinderen < 55 jaar	7%	9%	18%	66%	3.600
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	9%	9%	30%	52%	1.500
meerpers. >= 55 jaar	9%	8%	11%	72%	3.000
Totaal	900	900	1.700	6.700	10.100

Bewoners van appartementen willen het liefst blijven zitten

In de regel tonen appartementbewoners zich meer verhuiscgenigd dan anderen. Maar niet in Sint-Michielsgestel. Het heeft er ongetwijfeld mee te maken, dat hier het aandeel seniorenappartementen vrij groot is. Deels verklaart dat ook het hoge percentage blijvers (75%) in woningen met hooguit 3 kamers. Want ook dat is elders lang niet altijd het geval.

Wie veel huur betaalt wil graag verhuizen

Hoewel er niet veel dure huurwoningen staan in Sint-Michielsgestel, is het beeld hetzelfde als elders in de regio: de bewoners van zulke woningen vertonen de grootste verhuiscgenigheid.

Maar in het algemeen is de verhuiscgenigheid onder huurders nagenoeg net zo groot als onder bezitters van een eigen woning. Bij de laatsten lijkt het er op, dat degenen met een goedkoper huis het minst vaak willen verkassen. Dat meer dan de helft van hen behoort tot de aandachtsgroep heeft daar ongetwijfeld mee te maken.

Zelfstandig wonende huishoudens naar huidige woonsituatie					
	Zeker verhuizen	Misschien verhuizen	Alleen bij geschikt aanbod	Niet verhuizen	Totaal
Bouwwijze					
vrijstaand/2-onder-1-kap	8%	8%	16%	67%	6.600
rijtje	8%	13%	21%	58%	2.800
gestapeld	11%	6%	6%	77%	800
Eigendomsverhouding					
eigenaar-bewoner	8%	9%	17%	65%	8.000
huurwoning	11%	9%	13%	67%	2.100
Aantal kamers					
1-3 kamers	10%	5%	10%	75%	1.500
4-5 kamers	8%	10%	20%	62%	6.800
6 en meer kamers	11%	9%	8%	71%	1.800
Huurprijsklasse					
tot €307	19%	13%	0%	68%	500
€307-440	6%	8%	21%	65%	1.200
€440-565	14%	11%	13%	62%	300
meer dan €565	39%	15%	0%	47%	100
Waarde koopwoning					
tot €200.000	5%	9%	15%	71%	800
€200-300.000	8%	11%	23%	58%	3.000
€300-400.000	6%	10%	21%	63%	1.900
meer dan €400.000	12%	9%	12%	68%	2.300
Totaal	900	900	1.700	6.700	10.100

Meer dan de helft van de thuiswonende jongeren zoekt een zelfstandige woning

In meer dan 10% van de huishoudens wonen jongeren van 18 jaar of ouder. Slechts een klein deel van hen denkt de eerstkomende jaren nog thuis te zullen blijven wonen. 52% van de thuiswonenden zoekt binnen 5 jaar een zelfstandige woning en zal zich dus als starter aandienen.

Verhuiswens van thuiswonenden	
Zoekt binnen 5 jaar zelfstandige woonruimte	52%
Wil op kamers	12%
Wil niet verhuizen	21%
Weet het nog niet	15%
Totaal thuiswonenden	1.200

3.3. Verhuismotieven

Motieven om te willen verhuizen kunnen verband houden met persoonlijke omstandigheden of met de woonsituatie. In het laatste geval kan het zijn dat de huidige woning niet (meer) voldoet, of dat de woonomgeving niet bevalt. Voor starters geldt enkel het motief, dat ze zelfstandig willen wonen.

Zelden is de woonomgeving aanleiding om te verhuizen

Verhuismotieven zijn tamelijk gelijk verdeeld over redenen van persoonlijke aard en over zaken die de huidige woning betreffen. Slechts 6% van de verhuigeneigden wil verhuizen vanwege de woonomgeving. Bij huurders is die aandrang iets groter dan bij woningbezitters.

Reden om te willen verhuizen	Persoonlijk	Huidige woning	Huidige woon- omgeving	Totaal
Koopwoningbewoners	42%	52%	5%	1.400
Huurders	51%	41%	9%	400
Totaal	44%	50%	6%	1.800

Grootte van de woning is het belangrijkste argument om van woning te veranderen

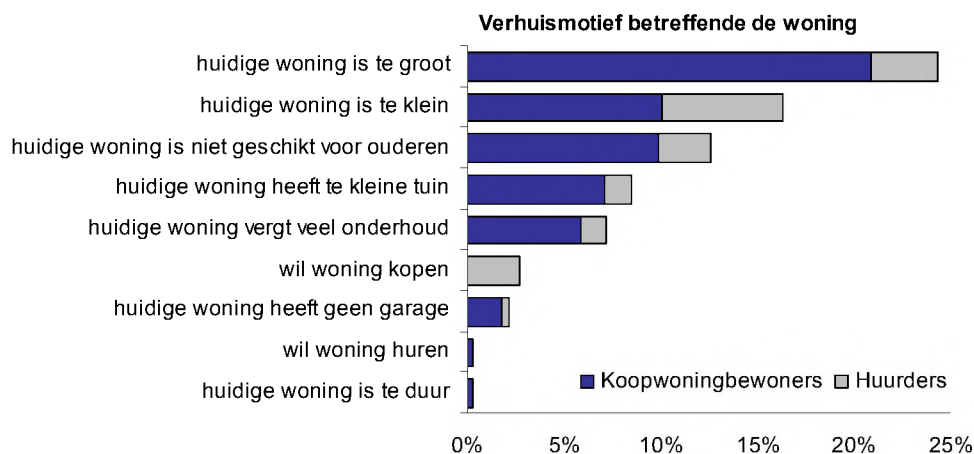
Als het gaat om verhuismotieven, tekenen zich heel duidelijk twee groepen van verhuigeneigden af: zij die in de opbouwfase van hun wooncarrière zitten en zij die een stap terug willen doen.

De eersten vinden hun woning te klein en willen groter wonen. Onder huurders is dit het meest gehoorde verhuismotief: 27% van hen noemt dat.

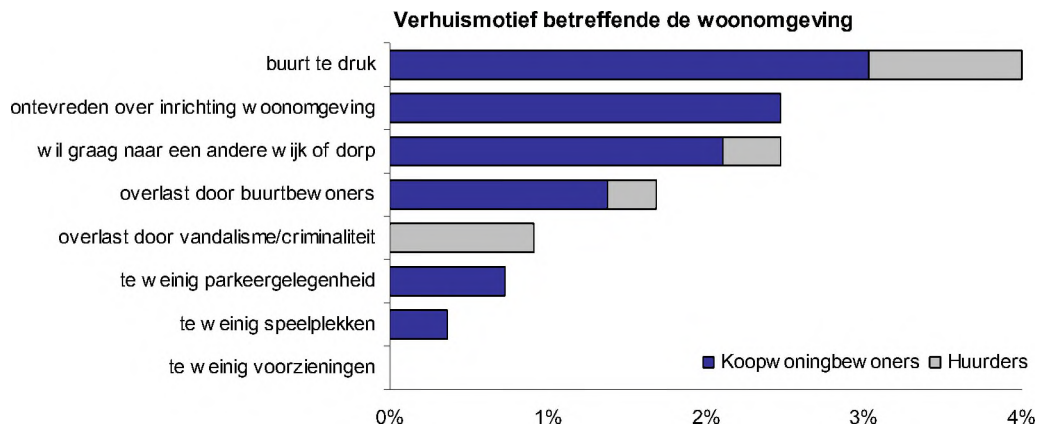
De tweede groep vindt de huidige woning te groot en wil juist kleiner gaan wonen. Dit laatste motief wordt het meest genoemd. Eén op de vier verhuigeneigden geeft dat aan, uiteraard vooral alleenstaanden en ouderen.

Op de tweede plaats komt het motief van de te kleine woning. Dit lijkt in tegenspraak met de rangorde van 'vervelende dingen' uit § 3.1. Daar kwam het wonen in een te klein huis ruimschoots op de eerste plaats, op flinke afstand gevolgd door te groot wonen. Kennelijk is een te groot huis wel vaak een verhuismotief, terwijl het tegelijkertijd niet als vervelend wordt gezien.

Dat de huidige woning niet geschikt is voor ouderen komt als verhuismotief op de derde plaats. Slechts sporadisch komt het voor dat men wil verhuizen omdat de huidige woning te duur is.



En wie toch vanwege de woonomgeving wil verhuizen, wil dat vaak vanwege de drukte
 Degenen voor wie de huidige woonomgeving (mede) aanleiding is om een ander huis te zoeken, geven als motief vooral op, dat de buurt te druk is. Het gaat hier om 4% van alle verhuigeneigden. Gedoeld wordt op algehele hectiek, waarvan verkeersdrukte een belangrijke component is. Huurders noemen ook regelmatig 'overlast door vandalisme of criminaliteit' als reden om te verhuizen.



4. Gewenste woning en woonomgeving

Van de zelfstandig wonende huishoudens is 18% verhuiscapabel, zoals in het voorgaande bleek. Het gaat dus om ca. 1.800 huishoudens, die zich (mogelijk) als doorstromer op de woningmarkt zullen melden. Daarnaast zoekt 52% van de thuiswonenden van 18 jaar en ouder een woning, hetgeen een aantal van ca. 600 starters oplevert.

Aan de verhuiscapablen in het onderzoek is gevraagd wat voor huis zij zoeken, wat het mag kosten en in welke buurt het moet staan. In het volgende wordt hiervan verslag gedaan.

4.1. Huren of kopen

Verhuiscapablen staan in de eerste plaats voor de keus: wordt het huren of wordt het kopen? Dat is een kwestie van betaalbaarheid, maar ook van persoonlijk toekomstperspectief en van kwaliteitseisen die aan de woning gesteld worden.

Eén op de drie doorstromers zoekt een huurwoning

Van de 1.800 doorstromers legt 35% een voorkeur aan de dag voor een huurwoning. Het gaat hierbij vooral om huishoudens met een bescheiden inkomen. Bij een inkomen vanaf modaal neemt de interesse om te huren drastisch af.

Van de jongeren wil 90% een koopwoning. Het omslagpunt, waarbij men liever huurt dan koopt, ligt bij 55 jaar. Vooral de oudere alleenstaanden zoeken een huurwoning.

Woonwensen van doorstromers			
	Wil huren	Wil kopen	Aantal
Inkomen			
tot modaal	82%	18%	700
modaal tot 1½x modaal	24%	76%	300
1½ x modaal tot 2x modaal	15%	85%	300
meer dan 2x modaal	2%	98%	500
Leeftijd			
tot 30 jaar	9%	91%	200
30-54 jaar	12%	88%	800
55-64 jaar	55%	45%	300
65-74 jaar	67%	33%	300
75 jaar e.o.	95%	5%	200
Huishoudenstype			
alleenstaand < 55 jaar	16%	84%	100
alleenstaand >= 55 jaar	85%	15%	300
meerpers. met kinderen < 55 jaar	9%	91%	600
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	14%	86%	300
meerpers. >= 55 jaar	56%	44%	500
Huidige woning			
huurwoning	63%	37%	400
koopwoning	27%	73%	1.400
Totaal	600	1.200	1.800

Meer bewoners van een koopwoning willen huren, dan er huurders zijn die willen kopen

Het grootste deel van de verhuiscapablen (ruim 70%) wil binnen dezelfde sector van de woningmarkt blijven, huur danwel koop.

Daarnaast zijn er twee andere groepen verhuigeneigden:

- huurders die een huis willen kopen. Zij zijn jonger dan 55 jaar en hebben een bovenmodaal inkomen. Qua samenstelling variëren deze huishoudens van alleenstaand tot gezin met kind(eren);
- eigenwoningbezitters die hun huis willen verkopen en een huurwoning wensen. Deze groep bestaat voor 90% uit 55-plussers, waarvan bijna de helft alleenstaand is. Driekwart van deze huishoudens heeft een benedenmodaal inkomen.

De tweede groep is in omvang aanzienlijk groter dan de eerste groep.

Twee van de drie starters willen een huurwoning

Zoals (bijna) overal elders is het grootste deel van de starters op zoek naar een huurwoning. Evenals bij de doorstromers geeft 80% van degenen met een inkomen tot modaal aan te willen huren. Van de alleenstaanden wil eveneens 80% een huurwoning. De helft van de meerpersoons-huishoudens en van degenen met een bovenmodaal inkomen wenst een koopwoning.

Woonwensen van starters			
	Wil huren	Wil kopen	Aantal
Inkomen			
tot modaal	84%	16%	400
modaal tot 1½x modaal	43%	57%	100
1½ x modaal tot 2x modaal	50%	50%	100
meer dan 2x modaal	-	-	0
Leeftijd			
tot 30 jaar	66%	34%	500
30-54 jaar	62%	38%	100
Huishoudenstype			
alleenstaand	82%	18%	300
meerpersoonshuishouden	47%	53%	300
Totaal	400	200	600

4.2. Gewenste prijsklasse

Nadat de keus is bepaald op huren of kopen gaat het er om in welke prijsklasse er gezocht wordt. Voor sommigen wordt dat ingegeven door wat financieel haalbaar is, voor anderen door wat minimaal gewenst is aan kwaliteit.

Vraag van doorstromers naar huurwoningen verdeeld over alle prijsklassen

Ruim 60% van de doorstromers die een huurwoning zoeken, wil een woning tot € 440. Van de benedenmodale inkomens is dat 80%. Met name jongere alleenstaanden en tweepersoons-huishoudens richten zich op dit segment.

Aan de andere kant is dus bijna 40% bereid een huur van meer dan €440 neer te tellen. 20% wil zelfs meer dan €565 betalen. Hier gaat het voornamelijk om gezinnen met kinderen en om 55-plussers. Opvallend is, dat van de benedenmodale inkomens toch ruim 20% een duurdere huurwoning zoekt.

Starters wensen voornamelijk goedkope huurwoningen

Van de starters die opteren voor een huurwoning, heeft driekwart een benedenmodaal inkomen. Het is dus logisch, dat de meesten in de markt zijn voor een goedkope huurwoning: 60% betaalt liefst niet meer dan €307 in de maand.

Gewenste huurprijsklasse				
	tot €307	€307-440	€440-565	meer dan €565
Doorstromers				
Inkomen				
tot modaal	39%	39%	14%	8%
modaal tot 1½x modaal	0%	57%	26%	16%
1½ x modaal tot 2x modaal	0%	0%	0%	100%
meer dan 2x modaal	0%	0%	0%	100%
Huishoudentype				
alleenstaand < 55 jaar	33%	67%	0%	0%
alleenstaand >= 55 jaar	38%	32%	9%	21%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	12%	38%	25%	25%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	0%	80%	20%	0%
meerpers. >= 55 jaar	24%	27%	23%	26%
Huidige woning				
huurwoning	36%	37%	17%	11%
koopwoning	17%	37%	16%	30%
Totaal	26%	37%	17%	20%
Starters				
Inkomen				
tot modaal	58%	33%	4%	4%
modaal tot 1½x modaal	0%	100%	0%	0%
meer dan 1½ x modaal	25%	50%	25%	0%
Huishoudentype				
alleenstaand	61%	36%	4%	0%
meerpersoonshuishouden	53%	35%	6%	6%
Totaal	60%	34%	4%	2%

Grote vraag van doorstromers naar duurdere koopwoningen

Doorstromers die willen verhuizen naar een (andere) koopwoning zijn bereid om daarvoor diep in de buidel te tasten. 60% van hen zoekt een huis duurder dan €300.000 en 30% wil zelfs meer dan €400.000 op tafel leggen. Het gaat met name om de inkomensgroepen vanaf 1½ x modaal.

Vooraf bij huishoudens die enigszins gevorderd zijn in hun wooncarrière, zijn dergelijke woningen gewild: driekwart van de gezinnen met kinderen wil duurder wonen dan €300.000. Maar er zijn ook alleenstaanden onder de 55 jaar, die zo'n bedrag willen neertellen. Daar staat tegenover dat het merendeel van de 55-plussers een voorkeur heeft voor wat minder dure woningen.

Starters willen niet zo'n dure koopwoning

Voor de starters die een woning willen kopen geldt eigenlijk hetzelfde als voor degenen die willen huren: een meerderheid zoekt een huis dat niet al te duur is. Doorgaans is hun inkomen daarnaar; de meesten verdienen tot 1½ x modaal.

Gewenste koopsomklasse				
	tot €200.000	€200- 300.000	€300- 400.000	meer dan €400.000
Doorstromers				
Inkomen				
tot modaal	33%	32%	30%	5%
modaal tot 1½x modaal	20%	42%	30%	8%
1½ x modaal tot 2x modaal	6%	30%	39%	26%
meer dan 2x modaal	0%	20%	29%	50%
Huishoudenstype				
alleenstaand < 55 jaar	25%	16%	16%	43%
alleenstaand >= 55 jaar	17%	50%	33%	0%
meerpers. met kinderen < 55 jaar	3%	21%	41%	34%
meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	7%	44%	26%	22%
meerpers. >= 55 jaar	8%	53%	21%	18%
Huidige woning				
huurwoning	26%	52%	0%	22%
koopwoning	5%	30%	36%	29%
Totaal	8%	33%	31%	28%
Starters				
Inkomen ²				
tot modaal	60%	40%	0%	0%
modaal tot 1½x modaal	67%	33%	0%	0%
meer dan 1½ x modaal	0%	0%	100%	0%
Huishoudenstype				
alleenstaand	71%	29%	0%	0%
meerpersoonshuishouden	58%	21%	16%	5%
Totaal	62%	23%	12%	4%

4.3. Gewenst woningtype

Twee-onder-een-kappers en seniorenwoningen zijn het meest gewild

De totale vraag van starters en van doorstromers richt zich voor een kwart op twee-onder-een-kapwoningen, en voor nog eens een kwart op specifieke seniorenwoningen.

Bij de doorstromers kunnen grofweg twee groepen worden onderscheiden:

- enerzijds een groep met een uitgesproken voorkeur voor tweekappers en vrijstaande woningen, uiteraard in de koopsector;
- anderzijds een groep die een woning wenst, die geschikt is voor ouderen (seniorenwoning of flat met lift), voornamelijk in de huursector.

Starters stellen zich doorgaans tevreden met een rijtjeswoning of een flatje zonder lift.

Vooraf kleine woningen worden gevraagd

Meer dan de helft van de woningen die starters en doorstromers op het oog hebben, hebben niet meer dan 3 kamers. Ca. 70% van de starters en haast de helft van de doorstromers spreekt deze wens uit. Overigens zijn woningen met alleen een zit-slaapkamer nauwelijks in trek. Van de huurwoningen die gevraagd worden, is het merendeel een kleine woning.

Voor grote woningen, met 6 of meer kamers, hebben eigenlijk alleen doorstromers belangstelling.

² Niet altijd is het toekomstige huishoudensinkomen bekend.

Grote belangstelling voor nieuwbouwwoningen

Eén op de drie verhuigeneigden wil het liefst een nieuwbouwwoning, bijna de helft maakt het niet uit of ze in nieuwbouw of bestaande bouw terechtkomen. De voorkeur voor nieuwbouw geldt vooral voor degenen die een koophuis willen.

Gewenst woningtype	Doorstromers	Starters	Huurwoning	Koopwoning	Totaal
Bouwwijze					
vrijstaand	16%	7%	1%	23%	12%
2 [^] 1-kap/geschakeld	34%	10%	1%	48%	25%
rijtje	9%	41%	24%	13%	18%
beneden/bovenwoning	2%	2%	5%	1%	3%
flat zonder lift	2%	29%	18%	1%	8%
flat met lift	9%	9%	10%	8%	9%
seniorenwoning	28%	1%	41%	7%	25%
	100%	100%	100%	100%	100%
Grootte					
1-3 kamers	44%	72%	85%	25%	52%
4-5 kamers	42%	27%	15%	55%	38%
6+ kamers	15%	1%	0%	20%	10%
	100%	100%	100%	100%	100%
Bestaand/nieuw					
nieuwbouw	36%	23%	19%	43%	33%
bestaande bouw	23%	17%	17%	25%	20%
geen voorkeur	41%	60%	64%	32%	47%
	100%	100%	100%	100%	100%

4.4. Particulier opdrachtgeverschap

Overweldigende belangstelling voor zelfbouw op een kavel

Van degenen die een nieuwe koopwoning wensen, neemt een minderheid van 40% genoegen met het kant-en-klare aanbod van projectontwikkelaars. De helft van de potentiële nieuwbouwkopers wil het liefst zelf een huis (laten) neerzetten op een bouwkaavel. Eén op de tien wil graag als mede-opdrachtgever deelnemen aan de ontwikkeling van een wooncomplex.

Geen belangstelling voor 'catalogusbouw'

Tweederde van de zelfbouwers wil een architect in de arm nemen om samen de woning te ontwerpen. 30% denkt dat helemaal zelf te kunnen doen. Opvallend is dat er geen interesse bestaat voor standaardwoningtypes uit de catalogus van een bouwer.

Kopers van nieuwbouw en particulier opdrachtgeverschap	
Wil alleen op een kavel bouwen	48%
Wil samen met anderen een complex bouwen	10%
Geen belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap	42%
	100%
Wil woning zelf ontwerpen	30%
Wil samen met architect ontwerpen	67%
Wil kiezen uit catalogus	2%
	100%

4.5. Populariteit van woonmilieus

Huurders willen bij het centrum wonen, kopers bij het centrum óf juist in het groen

Van de verhuisgeneigden die een huurwoning willen, wil tweederde het liefst in het centrum van de woonplaats wonen of op korte loopafstand daarvan. Dat is niet zo verwonderlijk, aangezien het in hoofdzaak gaat om senioren en starters. De animo om rustig buitenaf te wonen, is bij hen gering. De potentiële kopers vallen uiteen in twee duidelijk onderscheiden groepen: zij die in of bij het centrum willen wonen (30%), en zij die een groene omgeving prefereren, hetzij aan de rand van de woonplaats (25%), hetzij zelfs in het buitengebied (15%).

Doorstromers hebben een meer uitgesproken voorkeur dan starters.

Liever geen woonomgeving waar etagebouw domineert

Zo'n 60% van de verhuisgeneigden spreekt een voorkeur uit voor het bebouwingstype van de buurt waar men wil wonen. Bij degenen die willen gaan huren, bestaat grote voorkeur voor een gemêleerde buurt, waarin zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen staan. De kooplustigen onder de verhuisgeneigden wonen het liefst in een omgeving met voornamelijk eengezinswoningen. Buurten waar gestapelde bouw overheerst zijn bepaald niet gewild.

Doorstromers kiezen wat vaker voor een laagbouwomgeving dan starters.

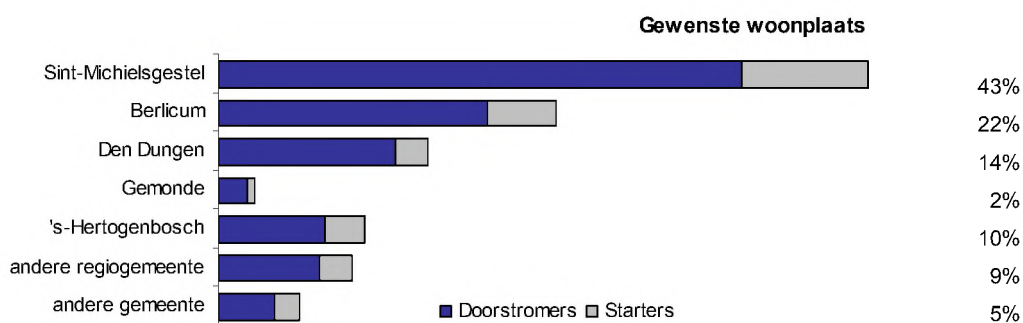
Voorkeur voor moderne woonbuurten

De bouwperiode van de gewenste woonbuurt wordt over het algemeen niet zo belangrijk gevonden. Van degenen die een voorkeur uitspreken, wil de meerderheid graag wonen in woonbuurten die na 1990 gebouwd zijn. Zoals in het voorgaande bleek, wenst een derde van de toekomstige verhuizers een nieuwbouwwoning. Het is dan ook niet vreemd, dat zij ook de voorkeur geven aan een nieuwbouwbuilt. Voor woonbuurten van voor 1960 bestaat weinig belangstelling. Of men een huurwoning of een koopwoning zoekt maakt daarbij geen verschil. Vergeleken met doorstromers kiezen starters eerder voor wat oudere buurten en minder vaak voor een nieuwe buurt.

Gewenst woonmilieu					
	Doorstromers	Starters	Huurwoning	Koopwoning	Totaal
Ligging					
in het centrum	26%	19%	41%	11%	24%
< 15 min. lopen van centrum	22%	16%	22%	20%	21%
> 15 min. lopen van centrum	8%	11%	8%	9%	9%
aan rand van woonplaats	17%	9%	3%	25%	15%
in het landelijk gebied	11%	3%	0%	16%	9%
geen voorkeur	16%	42%	26%	20%	23%
	100%	100%	100%	100%	100%
Bebouwingstype buurt					
vooral laagbouw	37%	22%	12%	50%	33%
vooral etagebouw	2%	4%	4%	1%	2%
gemengd laagbouw/etagebouw	20%	26%	30%	14%	21%
geen voorkeur	41%	47%	54%	34%	43%
	100%	100%	100%	100%	100%
Bouwperiode buurt					
voor 1945	4%	1%	1%	5%	3%
1945 t/m 1959	3%	0%	2%	2%	2%
1960 t/m 1989	10%	11%	8%	12%	10%
vanaf 1990	10%	7%	6%	11%	9%
nieuwbouwbuilt	18%	5%	10%	18%	14%
geen voorkeur	56%	75%	73%	52%	61%
	100%	100%	100%	100%	100%

Meer dan 80% van de verhuisgeneigden wil in Sint-Michielsgestel blijven wonen

Van de huishoudens, die een (andere) woning zoeken en een voorkeur uitspreken voor een woonplaats, wil 84% in de eigen gemeente blijven wonen. Bij de starters is dat 71%, bij de doorstromers zelfs 87%. Van alle verhuisgeneigden noemt 43% de kern Sint-Michielsgestel als voorkeurswoonplaats ³.



³ De percentages per woonplaats hebben betrekking op *alle* verhuisgeneigden, inclusief degenen zonder voorkeur. Als gevolg van meerdere antwoordmogelijkheden is de som van de percentages meer dan 100%.

5. Vraag en aanbod

Uit het onderzoek kwam naar voren, dat 18% van de zittende huishoudens (mogelijk) wil verhuizen binnen vijf jaar. Dat zijn ca. 1.800 potentiële doorstromers. Daarnaast wil 52% van de thuiswonenden van 18 jaar en ouder een zelfstandige woning. Daarvoor levert het onderzoek een aantal van ca. 600 mogelijke starters.

Om deze aantallen in het juiste perspectief te plaatsen, zijn er twee overwegingen van belang:

- een bekend fenomeen bij woonwensenquêtes is, dat ouderen eerder aangeven te willen verhuizen, dan ze in de praktijk laten zien, althans vergeleken met jongere leeftijdsgroepen. Wellicht heeft dat te maken met een verschil in perceptie van de gewenste verhuistermijn. Ter vergelijking: van de 1.800 potentiële doorstromers zijn er 1.000 jonger dan 55 jaar en 800 ouder. In de afgelopen vier jaar zijn er 1.400 doorstromers daadwerkelijk verhuisd: 1.000 jonger dan 55 jaar en bijna 400 ouderen. Het lijkt er dus inderdaad op, dat het aantal oudere verhuiscandidate in het onderzoek relatief gezien te groot is.

Maar het is moeilijk in te schatten tot welke proporties de groep ouderen teruggebracht moet worden om in een reële verhouding te staan tot de groep jongere doorstromers. Gezien het voorgaande wordt er vooralsnog vanuit gegaan, dat er 400 oudere doorstromers zullen staan tegenover 1.000 jongere, maar dat is beslist een minimumraming. Het kan immers zijn dat er bij gebrek aan geschikte woonruimte een stuwmeer is ontstaan van ouderen, die willen verhuizen. Ook moet er op gerekend worden dat in de komende jaren het aandeel verhuiscandidate ouderen sterk zal toenemen ten koste van het aandeel verhuiscandidate onder de 55 jaar.

Overigens moet de termijn van vijf jaar als indicatief worden opgevat. De aantallen doorstromers die het onderzoek oplevert zijn, zoals hierboven bleek, vergelijkbaar met de aantallen die in werkelijkheid in ca. vier jaar optreden.

- in het onderzoek is per huishouden de verhuiscandidate geïventariseerd van één thuiswonend persoon van 18 jaar of ouder, terwijl er natuurlijk huishoudens zijn met meerdere thuiswonenden. In werkelijkheid zijn er ongeveer 2.300 thuiswonenden tussen de 18 en 40 jaar. 52% wil binnen vijf jaar een zelfstandige woning hebben. 48% wil dat huis alleen gaan bewonen, 52% samen met een ander. Op basis hiervan kan geraamd worden, dat de woningbehoefte van potentiële starters 900 woningen bedraagt. Daarnaast zijn er jongeren die op kamers of anderszins niet-zelfstandig wonen en ook als starter de woningmarkt zullen opgaan. In de afgelopen jaren verliet ongeveer 90% van alle starters het ouderlijk huis om zelfstandig te gaan wonen. Dit gegeven leidt tot de aanname, dat het totale aantal starters in de komende jaren ca. 1.000 zal bedragen.

Op de lokale woningmarkt kunnen nog een paar groepen onderscheiden worden, die van belang zijn voor de vraag/aanbod-verhoudingen: de vestigers, de vertrekkers en de woningverlaters.

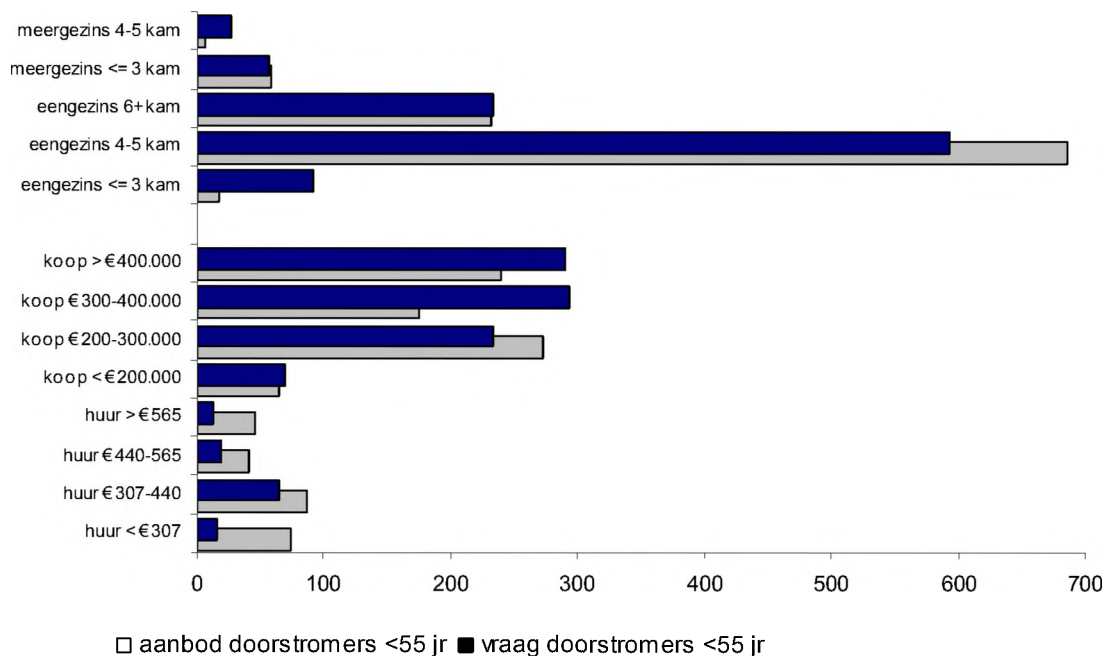
- potentiële *vertrekkers* en hun woonwensen, evenals hun huidige woonsituatie, zijn in het onderzoek meegenomen. Ze maken in principe deel uit van de groep doorstromers, omdat velen van hen zouden blijven bij een geschikt woningaanbod.
- de categorie *woningverlaters* valt in tweeën uiteen. Er zijn doorstromers, die samen met een andere doorstromer in één huis willen gaan wonen. Eén van beide is dan woningverlater. Per saldo zijn er minder woningen nodig dan er doorstromers zijn. In het kader van dit onderzoek is het niet mogelijk uitspraken te doen over het aantal te verwachten woningverlaters.
- De tweede soort woningverlater is de (meestal) alleenstaande oudere, die komt te overlijden. Er ontstaat zo op autonome wijze een aanbod, dat naar rato van de hierboven genoemde aantallen starters en doorstromers op ca. 200 woningen geraamd kan worden.
- de groep van de *vestigers* tenslotte is veel minder voorspelbaar, omdat deze zich voegt naar het toevallig beschikbare woningaanbod.

Doorstromers tot 55 jaar wensen duurdere koopwoningen en zorgen voor aanbod aan huurwoningen

Bij de doorstromers onder de 55 jaar blijkt duidelijk een tendens om duurdere te gaan wonen. 10% van de huurders en 75% van de eigenwoningbezitters wil binnen dezelfde woningmarktsector blijven. 15% van de huurders wil een huis kopen en 5% van de koopwoningbewoners wil gaan huren. Per saldo blijft er dus een restvraag over naar koopwoningen en een restaanbod aan huurwoningen, ter omvang van 10% van het aantal doorstromers. Ruwweg geldt ook, dat er een restvraag optreedt naar duurdere woningen en een restaanbod aan goedkopere.

De vraag naar duurdere koopwoningen wordt bovendien voor een belangrijk deel bepaald door de wens om zelf een woning te (laten) bouwen op een kavel: een vijfde deel van de totale vraag naar koopwoningen is hierop gericht.

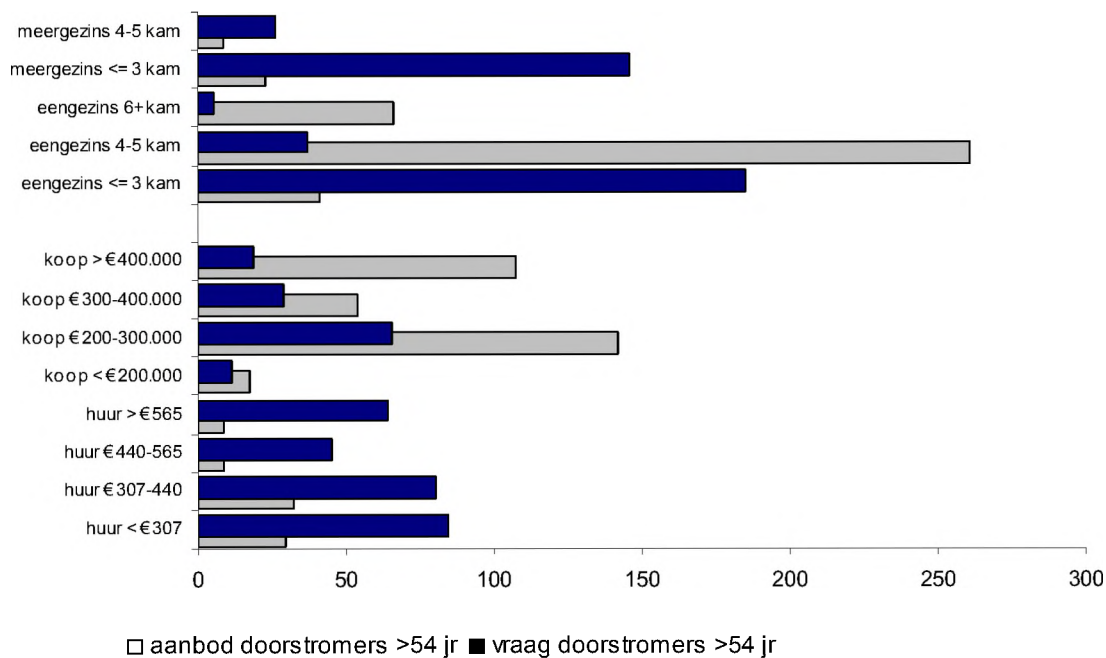
Vraag en aanbod spelen zich grotendeels af op de markt voor eengezinswoningen, waarbij een gering restaanbod aan middelgrote woningen lijkt te kunnen ontstaan tegenover een lichte restvraag naar kleine woningen.



Doorstromers vanaf 55 jaar vragen kleine huurwoningen en laten duurdere koopwoningen achter

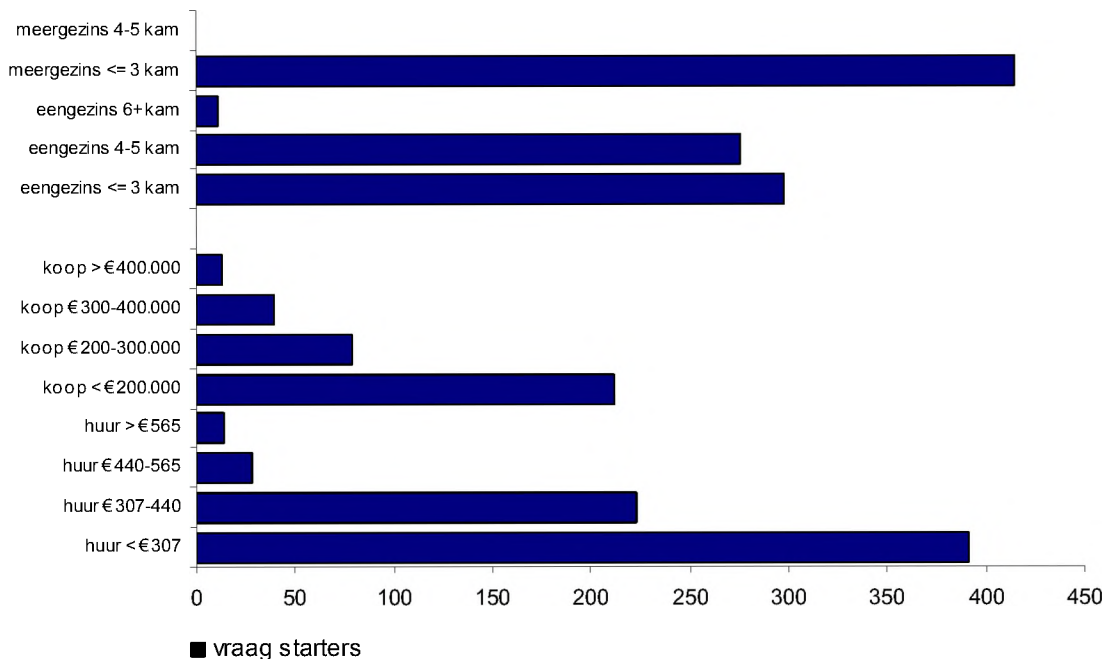
Veel oudere doorstromers willen hun huis verkopen en gaan huren. Dat geldt voor bijna de helft van de verhuisgeneigde 55-plussers. 20% huurt nu en wil een andere huurwoning, 30% heeft een koophuis en wil opnieuw kopen. Al met al betekent dat, dat zij zullen zorgen voor een potentieel restaanbod aan koopwoningen, vaak in het duurdere segment, terwijl hun woonwens leidt tot een restvraag naar huurwoningen, waarvan meer dan de helft in het segment boven €440.

In het algemeen gaat het om driekamerwoningen, deels eengezins en deels meergezins. Het aanbod dat zij bij verhuizing vrijmaken, bestaat voornamelijk uit middelgrote en grote eengezinswoningen.



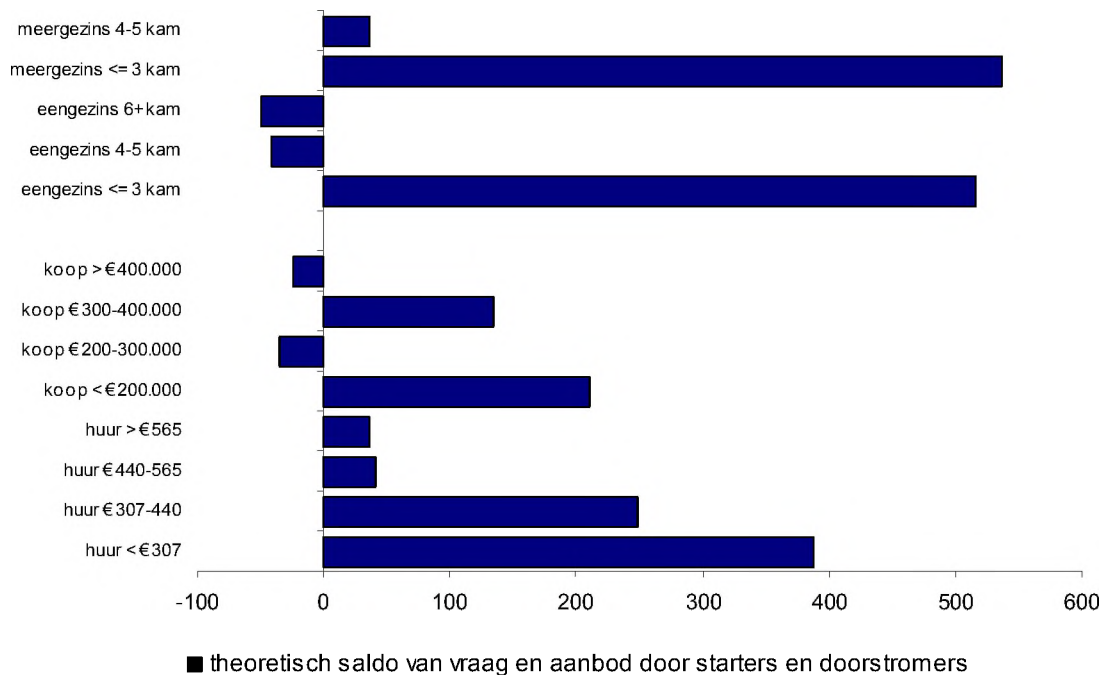
Starters willen voornamelijk goedkopere woningen, grotendeels in de huursector

Van de starters wil tweederde een huurwoning, eenderde een koopwoning. Zowel potentiële huurders als kopers oriënteren zich op de goedkopere segmenten. De vraag naar kleine woningen domineert, voor een groot gedeelte in de meergezinsbouw.



Theoretisch saldo van vraag en aanbod brengt knelpunten aan het licht

Zodra alle vraag en aanbod uit het voorgaande wordt gesommeerd, ontstaat een beeld van de theoretische tekorten en overschotten. Deze opstelling moet als niet meer dan indicatief worden opgevat, omdat de processen op de woningmarkt heel wat complexer verlopen, dan op basis van de voorhanden zijnde gegevens voorspeld kan worden. Een grote rol daarbij speelt de invloed van vestiging en vertrek, die hier buiten beschouwing blijft. Daardoor zullen er in de praktijk geen echte overschotten optreden.



Wat wel duidelijk wordt, dat zijn de knelpunten op de lokale woningmarkt van Sint-Michielsgestel:

- er is een enorm tekort aan huurwoningen, vooral in de goedkopere segmenten;
- ook is er een tekort aan betaalbare koopwoningen (tot €200.000);
- het tekort heeft nagenoeg geheel betrekking op kleine woningen, gelijkelijk verdeeld over eengezins- en meergezinswoningen;
- er is een tekort aan koopwoningen tussen €300.000 en €400.000, maar een licht overschot aan woningen in het segment er net onder. Het tekort aan duurdere koopwoningen komt geheel voor rekening van huishoudens die zelf een huis willen (laten) bouwen. In theorie kan er in het duurste segment een licht overschot ontstaan naarmate meer tegemoet gekomen wordt aan deze grote vraag naar bouwkvavels.

6. Samenvatting en conclusies

In het voorgaande zijn de uitkomsten van de woonwensenenquête gepresenteerd en zijn er op onderdelen conclusies getrokken. Nu is het zaak om deze met elkaar te verbinden, opdat een samenhangend beeld ontstaat van de woningmarktsituatie in Sint-Michielsgestel.

De aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid is omvangrijk

35% van de huishoudens in Sint-Michielsgestel behoort tot de aandachtsgroep, de groep met benedenmodale inkomens. Merendeels zijn dat alleenstaanden en ouderen. 60% van de aandachtsgroep bewoont een koopwoning. Voor hen, die aangewezen zijn op de huursector, zijn er getalsmatig voldoende woningen. Dat geldt temeer, omdat sprake is van goedkope scheefheid: een vijfde deel van de betaalbare huurwoningen wordt bewoond door huishoudens, die een duurder huis kunnen betalen.

Veel kleine huishoudens zijn ruim gehuisvest

Er wonen tamelijk veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in grotere eengezinswoningen. Heel vaak gaat het om ouderen. Het aandeel kleine woningen (tot 3 kamers) is vrij klein in Sint-Michielsgestel: 15% van de woningvoorraad.

Grote belangstelling van huurders om de huidige woning te kopen

Er is veel interesse onder zittende huurders om de huidige woning te kopen tegen marktprijs: 36% zou dat overwegen. Ongetwijfeld heeft dat te maken met het zeer beperkte aanbod aan goedkopere koopwoningen. Het meest gewild is de gewone rijtjeswoning met 4 of 5 kamers met een huur van rond de €400. Verkoop van dergelijke woningen kan de druk wat verlichten op het koopsegment tot €200.000. Bovendien zijn het woningen in een segment waar zich niet bepaald de grootste tekorten voordoen. Daar gaat het immers om kleine huurwoningen, zowel laagbouw als gestapeld.

Verhuiscapaciteit onder zelfstandig wonende huishoudens is niet bijzonder groot

18% van de huishoudens in Sint-Michielsgestel wil in de komende jaren verhuizen. Dat is een vrij laag percentage vergeleken met andere gemeenten. Daar staat tegenover, dat een behoorlijk groot aandeel van de huishoudens in eerste instantie gezegd heeft niet te willen verhuizen, maar dat wel zou willen als zich een geschikt aanbod voordoet. Kennelijk heeft de lokale woningmarkt niet te bieden wat men zoekt.

Grote vraag naar kleine huurwoningen enerzijds en aan bouwkavels anderzijds

Onder degenen die willen verhuizen zijn grofweg drie groepen te onderscheiden, die elk hun eigen wensenpatroon hebben:

- de doorstromers jonger dan 55 jaar, die nog in de opbouwfase van hun wooncarrière zitten. Zij willen vaak ruimer en duurder gaan wonen. Niet alleen zijn het koopwoningbewoners, die een duurder woning wensen, maar ook zitten er huurders tussen, die een huis willen kopen. Overigens is het een zeer bescheiden aandeel huurders dat een koopwoning zoekt, wat ongetwijfeld te maken heeft met de huidige marktsituatie. Opvallend is de enorme vraag naar bouwkavels: minstens één op de drie potentiële doorstromers wil een nieuwboukoopwoning, waarvan ruim de helft zelf wil bouwen.
- de doorstromers van 55 jaar en ouder, die er aan toe zijn om een stap terug te doen in termen van kleiner en vaak ook goedkoper wonen. Deze groep bestaat voor een groot deel uit kleine huishoudens in grotere eengezinswoningen in de duurere koopsegmenten. Velen van hen hebben een bescheiden inkomen en willen hun huis verkopen om te gaan huren. Het accent ligt daarbij specifiek op seniorenwoningen, die in veel gevallen best een kale huur mogen hebben boven de €440.

- de starters die soms alleen, soms met een ander, op zichzelf willen gaan wonen. Zij hebben veelal lagere inkomens en oriënteren zich dus op minder dure woningen, vooral in de huursector (tweederde), maar ook in de koopsector (eenderde). Voorzover ze een huurwoning willen, is dat vaak een kleine woning, hetzij een gezin, hetzij meergezins.

De druk op de woningmarkt richt zich op vier specifieke segmenten

Per saldo dreigen er tekorten op een viertal segmenten van de woningmarkt:

- kleine woningen, zowel grondgebonden als gestapeld, met een huur onder de €440. Hierop richt zich een groot deel van de starters.
- seniorenwoningen, veelal appartementen met drie kamers, die voor de helft een huur boven €440 mogen hebben. Er zijn op dit moment al veel ouderen, die hun te grote en duurdere koopwoning willen inruilen voor een huurappartement en hun aantal zal ongetwijfeld sterk toenemen in de komende jaren.
- koopwoningen tot €200.000. Een derde deel van de starters wil een huis kopen, maar dat mag dan niet te duur zijn. Slechts 10% van de bestaande koopvoorraad valt in deze prijsklasse. Bovendien komen er niet zoveel van deze woningen vrij, omdat de huidige bewoners relatief honkvast zijn.
- duurdere nieuwboukoopwoningen, bij voorkeur deels te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Veel jongere doorstromers willen een kwalitatief betere woning. Weliswaar ontstaat er een ruim aanbod aan duurdere koopwoningen zodra senioren de kans krijgen om te verhuizen, maar een deel van de doorstromers heeft toch zijn zinnen gezet op nieuwbouw. Tegemoet komen aan hun wensen betekent wel, dat er een theoretisch overschot kan ontstaan aan duurdere woningen in de bestaande koopvoorraad, hetgeen een aanzuigende werking kan hebben op vestigers van elders, onder andere uit 's-Hertogenbosch.

Grote voorkeur voor wonen nabij het centrum of juist voor wonen in het groen

Onder degenen die een huurwoning zoeken, met name de starters en de senioren, bestaat grote voorkeur voor wonen nabij centrumvoorzieningen. De potentiële kopers vallen in tweeën uiteen: zij die eveneens de nabijheid van het centrum zoeken en zij, die het liefst aan de rand van de woonplaats of in het buitengebied wonen.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Aandachtsgroep volkshuisvestingsbeleid

Tot de aandachtsgroep van beleid worden gerekend (cijfers van 2002):

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 18.325
- meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 24.575
- eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 16.275
- meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 21.225.

In het WBO 2002 wordt gerekend met € 13.938 netto per jaar voor alleenstaanden en € 19.007 netto per jaar voor meerpersoonshuishoudens.

Omgerekend naar netto maandinkomens zouden de grenzen gelegd moeten worden bij ca. € 1.100 voor eenpersoonshuishoudens en € 1.500 voor meerpersoonshuishoudens.

De grenzen van de inkomensklassen die in dit onderzoek gehanteerd zijn, lopen hieraan niet helemaal parallel. Hier worden tot de aandachtsgroep gerekend alleenstaanden met een netto inkomen tot € 1.250 en meerpersoonshuishoudens met een netto huishoudensinkomen tot € 1.500.

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 440 en koopwoningen tot € 200.000.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Huurprijsklassen

De huurprijsklassen zijn gebaseerd op de grenzen, die gehanteerd worden in de huursubsidieregeling voor het tijdvak 2002/2003:

- € 307: kwaliteitskortinggrens/jongerengrens (tot 23 jaar)
- € 440: aftoppingsgrens één- en tweepersoonshuishoudens
- € 471: aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens
- € 565: maximale huursubsidiiegrens

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten (kosten huismeester, onderhoud tuin, schoonhouden en verlichting gemeenschappelijke ruimte etc.).

Minimum inkomen

In dit onderzoek wordt onder minimuminkomen verstaan een netto maandinkomen lager dan € 1.250 netto per maand, ongeacht de huishoudenssamenstelling.

(volgens VROM "Cijfers over Wonen 2003" is de grens ca. € 14.000 netto op jaarbasis).

Modaal inkomen

In dit onderzoek wordt onder een huishouden met een modaal inkomen verstaan: een huishouden met een netto maandinkomen lager dan € 1.500, ongeacht de huishoudenssamenstelling.

(volgens VROM "Cijfers over Wonen 2003" is de grens ca. € 20.500 netto op jaarbasis).

Ouderen

Huishoudens met één of meer personen van 55 jaar of ouder.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'wilt u binnen 5 jaar verhuizen?' met 'ja' of met 'misschien' beantwoord heeft.

Woninggrootte

In dit onderzoek is de grootte van woningen gekoppeld aan het aantal kamers, dat de woning telt. Het beschikbare woonoppervlak is een tweede belangrijke indicator voor woninggrootte, maar dat kon in dit onderzoek niet geïnventariseerd worden.

Onderscheiden zijn:

- kleine woningen: t/m 3 kamers
- middelgrote woningen: 4 of 5 kamers
- grote woningen: 6 of meer kamers.

Bijlage 2. Onderzoeksverantwoording

Het Woonwensenonderzoek 2003 is onderdeel van het project Regionale Woningmarktmonitor in de regio 's-Hertogenbosch/Oss. Het is uitgevoerd in de gemeenten Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Schijndel, Sint-Michielsgestel en Vught, evenals in de gemeenten Lith en Maasdonk. Het veldwerk werd uitgevoerd door Bureau Companen te Arnhem door middel van telefonische enquêtes, nadat in overleg de vragenlijst tot stand is gekomen. Vervolgens zijn de enquêtegegevens bewerkt en geanalyseerd door Bureau Onderzoek & Statistiek van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Opzet en uitvoering steekproefonderzoek

Uitgangspunt voor het onderzoek is geweest, dat voor elke gemeente betrouwbare uitspraken moeten kunnen worden gedaan over zowel de woonsatisfactie van huishoudens, als over woonwensen van verhuiscandidate huishoudens. Om dit te kunnen bewerkstelligen is gekozen voor een getrapte steekproeftrekking:

- het meten van de woonsatisfactie vereist een aselechte en voldoende grote steekproef onder alle huishoudens in een gemeente (zgn. reguliere enquête);
- het meten van de woonwensen vereist een aselechte en voldoende grote steekproef onder de verhuiscandidate huishoudens in een gemeente (zgn. verhuiscandidatenenquête).

De wijze van steekproeftrekking is als volgt bepaald:

- eerst is vastgesteld hoe groot het aantal reguliere enquêtes per gemeente moet zijn om met 95% betrouwbaarheid en met 5% nauwkeurigheidsmarges (voor Lith en Maasdonk 6 à 7%) uitspraken te kunnen doen;
- aangenomen is, dat 20% van de huishoudens die deelnemen aan de reguliere, verhuiscandidate is;
- om met de genoemde betrouwbaarheid en nauwkeurigheid uitspraken te kunnen doen over de groep verhuiscandidate, dient dit aantal enquêtes te worden aangevuld tot het benodigde aantal;
- uitgaande van een verhuiscandidate van 20% moet dus een aantal huishoudens benaderd worden, dat 5 maal zo groot is als het aantal benodigde enquêtes onder verhuiscandidate;
- tenslotte is het aantal te benaderen huishoudens opgehoogd met een factor om te compenseren voor non-respons.

Gemeente	Reguliere enquêtes	Waarvan verhuiscandidate (20%)	Aanvullende enquêtes verhuiscandidate	Totaal verhuiscandidate	Te benaderen huishoudens	Steekproef-omvang
Boxtel	370	74	296	370	1.850	2.220
Haaren	350	70	280	350	1.750	2.100
's-Hertogenbosch	400	80	320	400	2.000	2.400
Heusden	380	76	304	380	1.900	2.280
Schijndel	370	74	296	370	1.850	2.220
Sint-Michielsgestel	370	74	296	370	1.850	2.220
Vught	370	74	296	370	1.850	2.220
Lith	170	34	136	170	850	1.020
Maasdonk	170	34	136	170	850	1.020
Totaal	2950	590	2360	2950	14750	17700

(bron: Companen)

De gewenste steekproef is op aselechte wijze uitgevoerd door het bedrijf Cendris (dochter van TPG Post). De geselecteerde huishoudens betroffen huishoudens waarvan een telefoonnummer beschikbaar was.

In de maanden januari t/m april 2003 is de telefonische enquête gehouden. Niet alleen is aan hoofdbewoners de vraag omtrent verhuiscapaciteit voorgelegd, maar ook aan eventueel thuis- of inwonenden vanaf 18 jaar, om zo potentiële starters op het spoor te komen.

Respons

De voor het onderzoek benodigde respons is zonder meer gehaald. Het totale responspercentage⁴ op zowel de reguliere als de verhuiscapaciteitsenquête bedraagt 70%. De respons per individuele gemeente varieert van 63% in de gemeente Haaren tot 81% in Schijndel bij de reguliere enquête en van 63% in Maasdonk tot 77% in Schijndel bij de verhuiscapaciteitsenquête.

Gemeente	Geslaagde enquêtes			Responspercentage		
	Regulier	Verhuiscapaciteits-	Starters	Totaal	Reguliere enquête	Verhuiscapaciteits-
		geneigd				enquête
Boxtel	372	296	106	774	73%	72%
Haaren	354	225	73	652	63%	69%
's-Hertogenbosch	408	320	72	800	77%	66%
Heusden	381	301	107	789	70%	67%
Schijndel	370	296	124	790	81%	77%
Sint-Michielsgestel	372	296	106	774	68%	72%
Vught	385	296	76	757	64%	71%
Lith	179	125	30	334	72%	76%
Maasdonk	170	107	37	314	69%	63%
Totaal	2.991	2.262	731	5.984	70%	70%

(bron: Companen)

Weging

In elk onderzoek doet zich in enige mate selectiviteit in de respons voor. Zo is er bijvoorbeeld meer kans om één van de bewoners uit een meerpersoonshuishouden thuis te treffen, dan een alleenstaande. Hetzelfde geldt voor ouderen ten opzichte van jongeren. Dergelijke selectiviteit is niet goed te voorkomen, maar kan gecorrigeerd worden door middel van het aanbrengen van een weging op het verzamelde databestand.

Deze weging is gebeurd in een aantal stappen:

- per gemeente is eerst nagegaan hoeveel verhuiscapaciteits doorstromers er voorkomen in het databestand van de reguliere enquête. Vervolgens zijn er drie nieuwe databestanden gemaakt: één van niet-verhuiscapaciteits uit de reguliere enquête, één van alle verhuiscapaciteits doorstromers en één van alle starters. Het bestand van doorstromers is voorzien van weegfactoren, zodanig dat de optelsom gelijk is aan het eerder bepaalde aantal doorstromers in de reguliere enquête. Hierna zijn de bestanden van niet-verhuiscapaciteits en doorstromers samengevoegd. Dit bestand werd gewogen op basis van de weegfactor doorstromers, waarbij de niet-verhuiscapaciteits de weegfactor 1 kregen.
- in de volgende stap werd weging toegepast op een drietal variabelen:
 - eigendoms categorie huidige woning (huur of koop)
 - huishoudenssamenstelling (alleenstaand of meerpersoons)
 - leeftijd van de hoofdbewoner (< 55 jaar of vanaf 55 jaar).

⁴ Dit is de verhouding tussen het aantal benaderde adressen en het aantal geslaagde enquêtes.

De voor deze weging gebruikte gegevens zijn afgeleid uit de databank Regionale Woningmarktmonitor en hebben als peildatum 1 januari 2002 (Lith en Maasdonk 2003). Deze weegfactoren zijn vermenigvuldigd met de weegfactor doorstromers en toegevoegd aan het databestand.

- na weging van het databestand op basis van deze nieuwe weegfactor kon het aantal gewogen starters bepaald worden, omdat in de enquêtes van niet-verhuisgeneigden en doorstromers is aangegeven of er een starter in dat huishouden aanwezig is. Naar aanleiding hiervan werd een weegfactor aan het bestand van starters toegevoegd, zodanig, dat de optelsom gelijk is aan het berekende aantal starters.

Betrouwbaarheid

Bij de interpretatie van de uitkomsten van een steekproefonderzoek dient altijd rekening gehouden te worden met statistische betrouwbaarheid en nauwkeurigheidsmarges. Deze steekproefmarges zijn afhankelijk van de steekproefomvang (populatie). Omdat er in dit onderzoek verschillende populaties worden onderscheiden, is er ook sprake van verschillende steekproefmarges.

Allereerst is er de reguliere enquête. Deze heeft afhankelijk van de gemeente een omvang van 350 tot 400 (Lith en Maasdonk 170 tot 180). De analyses van de verhuisgeneigden hebben betrekking op een populatie van 300 à 400 (Lith en Maasdonk 150). Ten slotte werden de verhuisgeneigden opgesplitst in drie groepen: doorstromers tot 55 jaar, doorstromers vanaf 55 jaar en starters. De steekproefomvang van deze groepen heeft een ordegrrootte van 100 à 150 (Lith en Maasdonk 50). Onderstaand wordt een indicatie gegeven van de steekproefmarges voor populaties van verschillende omvang, bij een betrouwbaarheid van 95% (dat wil zeggen: 95% kans dat het werkelijke aantal binnen de marges ligt).

P =	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
n =										
50	6,0	8,3	9,9	11,1	12,0	12,7	13,2	13,6	13,8	13,9
100	4,3	5,9	7,0	7,8	8,5	9,0	9,3	9,6	9,8	9,8
250	2,7	3,7	4,4	5,0	5,4	5,7	5,9	6,1	6,2	6,2
300	2,5	3,4	4,0	4,5	4,9	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7
350	2,3	3,1	3,7	4,2	4,5	4,8	5,0	5,1	5,2	5,2
400	2,1	2,9	3,5	3,9	4,2	4,5	4,7	4,8	4,9	4,9

Bijvoorbeeld: als uit de reguliere enquête (steekproefomvang n = 350) blijkt, dat het aandeel huishoudens in een huurwoning 30% (= p) bedraagt, dan is het voor 95% waarschijnlijk, dat het werkelijke percentage ligt tussen 25,2% (= 30% -/ - 4,8%) en 34,8% (= 30% + 4,8%).